



TRIBUNALE DI BOLOGNA  
4° Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Nella procedura esecutiva n. **319/17** R.G.E.

Promossa da:

DO BANK S.P.A. quale mandataria di UNICREDIT S.P.A.

Contro:

Indicazione omessa

Vista l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa in data 31 ottobre 2024 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita degli immobili compendio della procedura esecutiva in epigrafe delegandola ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

Il notaio delegato alla vendita **Dott.ssa Raffaella Bonadies**

fissa, in conformità al provvedimento di delega, la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva suindicata, fissando all'uopo l'udienza del giorno

**27 febbraio 2025**

**per il lotto unico ad ore 11.45**

presso il Tribunale Civile di Bologna in apposita Sala sita in **Piazzetta Prendiparte n. 2- Bologna;**

La alienazione dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 570 c.p.c. e ss.

1) Il trasferimento dei beni immobili si avrà con provvedimento giudiziario su proposta del notaio delegato alla vendita i cui onorari saranno a carico della procedura, lasciando in capo all'aggiudicatario, oltre alle imposte di legge, le sole spese di registrazione, trascrizione e volturazione dei beni alienati.

2) I prezzi base d'asta, come da ordinanza, sono:

**Per il lotto unico il prezzo base d'asta è di Euro 42.100,00**

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00;
- Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00;
- Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00;
- Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso **l'Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente presso **la EMIL BANCA via D'Azeglio 59 Bologna**

**IBAN IT46 T070 7202 4110 0000 0409 215**

di una somma pari al **30%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.



6) **Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento.**

7) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- l'indicazione del codice fiscale, unitamente ad una fotocopia dello stesso;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

8) Ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 III co c.p.c **sono ammesse offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta di una percentuale non superiore al 25%.**

Nell'ipotesi in cui l'offerta al ribasso sia l'unica pervenuta il delegato sentiti i creditori ed il ctu presenti in udienza, provvederà all'aggiudicazione, al contrario, nell'ipotesi in cui vi siano più offerte valide si procederà ad una gara tra tutte le offerte ritenute regolari ex artt. 571 e 572 III co c.p.c.; Si dispone altresì che nell'ipotesi di più offerte valide di pari importo e nell'impossibilità di individuare il miglior offerente, il delegato aggiudichi il bene oggetto di vendita coattiva a colui che abbia, per primo, depositato la propria offerta presso l'ufficio vendite con le modalità indicate nel presente provvedimento; il delegato, potrà, per un più lineare svolgimento della gara, approssimare l'offerta più alta pervenuta a cifra omogenea, dalla quale si avvierà il meccanismo incrementale delle offerte; nell'ipotesi in cui, all'approssimazione dell'offerta più alta pervenuta, non seguano altre offerte, l'aggiudicazione si avrà sull'offerta pervenuta e non approssimata dal delegato.

9) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso l'**Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°.

10) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

11) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il notaio provvederà:

- A) alla pubblicazione, del presente avviso, sul portale delle vendite pubbliche (PVP);
- B) all'inserimento dell'ordinanza, del presente avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net).
- C) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice dell'esecuzione.

**Per ogni altro riferimento alle condizioni giuridiche della vendita coattiva, del trasferimento immobile e della sua consegna all'aggiudicatario leggere con attenzione l'ordinanza di vendita pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet suindicato.**

**Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato Avv. Giovanni Ravenna tel. 051/231018 - cell. 333/4376837.**

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**  
(come da relazione tecnica agli atti)



*“Complesso immobiliare sito in Comune di Malalbergo, via Nazionale, composto da fabbricati ad uso abitativo e commerciale in abbandono e pericolanti e relative aree”*

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

*Catasto Fabbricati del Comune di Malalbergo Foglio 26:*

- mappale 10 subalterno 1, Zona Censuaria -, Categoria A/6, Classe 1, consistenza 3,5 vani, (abitazione), via Nazionale n. 327;
- mappale 10 subalterno 2, graffato con i mappali 13, 17, 80 e con il mappale 54 subalterno 3, Zona Censuaria -, Categoria A/2, Classe 1, consistenza 18,5 vani, (abitazione), via Nazionale n. 325;
- mappale 16 subalterno 1, Zona Censuaria -, Categoria B/7, Classe 2, consistenza 457 m<sup>2</sup>, (chiesa), via Nazionale n. 325;
- mappale 16 subalterno 2, graffato con il mappale 52 subalterno 1, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2, consistenza 5,5 vani, (abitazione), via Nazionale n. 319;
- mappale 52 subalterno 2, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2, consistenza 3,5 vani, (abitazione), via Nazionale n. 313;
- mappale 52 subalterno 3, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2, consistenza 3 vani, (abitazione), via Nazionale n. 323;
- mappale 54 subalterno 1, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2, consistenza 3 vani, (abitazione), via Nazionale n. 303;
- mappale 54 subalterno 2, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2, consistenza 6 vani, (abitazione), via Nazionale n. 305;
- mappale 54 subalterno 4, Zona Censuaria -, Categoria C/3, Classe 3, consistenza 22 m<sup>2</sup>, (laboratorio), via Nazionale n.;
- mappale 54 subalterno 5, Zona Censuaria -, Categoria C/3, Classe 3, consistenza 13 m<sup>2</sup>, (laboratorio), via Nazionale n. 307;
- mappale 54 subalterno 6, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2, consistenza 3,5 vani, (abitazione), via Nazionale n.;
- mappale 54 subalterno 7, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2, consistenza 2 vani, (abitazione), via Nazionale n.;
- mappale 54 subalterno 8, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2, consistenza 4 vani, (abitazione), via Nazionale n.;
- mappale 54 subalterno 9, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2, consistenza 4 vani, (abitazione), via Nazionale n. 307;
- mappale 54 subalterno 10, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2, consistenza 3 vani, (abitazione), via Nazionale n.;
- mappale 54 subalterno 11, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2, consistenza 3 vani, (abitazione), via Nazionale n.;
- mappale 54 subalterno 12, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2, consistenza 4 vani, (abitazione), via Nazionale n.;
- mappale 54 subalterno 13, Zona Censuaria -, Categoria A/5, Classe 2, consistenza 4,5 vani, (abitazione), via Nazionale n.;
- mappale 69, Zona Censuaria -, Categoria D/1, Classe -, consistenza -, (opificio), via Nazionale n. 303.

*Catasto Terreni del Comune di Malalbergo Foglio 26:*

- mappale 24, Zona Censuaria -, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 2095 m<sup>2</sup> (terreno), via Nazionale;



- mappale 25 -, Zona Censuaria -, Qualità Fabb Rurale, Classe -, Superficie 3200 m<sup>2</sup> (fabbricato), via Nazionale;
- mappale 26 -, Zona Censuaria -, Qualità Bosco Ceduo, Classe U, Superficie 1358 m<sup>2</sup> (terreno), via Nazionale;
- mappale 27 -, Zona Censuaria -, Qualità Fabb Rurale, Classe -, Superficie 584 m<sup>2</sup> (fabbricato), via Nazionale;
- mappale 28 -, Zona Censuaria -, Qualità Prato, Classe U, Superficie 2711 m<sup>2</sup> (terreno), via Nazionale;
- mappale 29 -, Zona Censuaria -, Qualità Fabb Rurale, Classe 2, Superficie 5597 m<sup>2</sup> (terreno), via Nazionale;
- mappale 32 -, Zona Censuaria -, Qualità FU D'Accert, Classe -, Superficie 4 m<sup>2</sup> (fabbricato), via Nazionale;
- mappale 33 -, Zona Censuaria -, Qualità FU D'Accert, Classe -, Superficie 12 m<sup>2</sup> (fabbricato), via Nazionale;
- mappale 35 -, Zona Censuaria -, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 118 m<sup>2</sup> (terreno), via Nazionale;
- mappale 36 -, Zona Censuaria -, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 520 m<sup>2</sup> (terreno), via Nazionale;
- mappale 234 -, Zona Censuaria -, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 219 m<sup>2</sup> (terreno), via Nazionale

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il perito stimatore Dott. Fabio Solferini attesta che dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo, risulta quanto segue: *“Non risulta essere presente nessun titolo edilizio come da dichiarazione dell'ufficio Tecnico dello stesso Comune.”*

Dalle planimetrie catastali e dalle dichiarazioni rese nell'atto di provenienza risulta che il complesso è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.

Lo stesso perito stimatore precisa quanto segue: *“Saranno a carico dell'aggiudicatario la redazione delle necessarie pratiche edilizie per il recupero del comparto e il successivo aggiornamento catastale.”*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

Gli immobili sono dotati di nr. 17 Attestati di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dai quali risulta che gli immobili pignorati rientrano nelle Classi Energetiche di tipo “C”- “F”-“G”.

#### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del custode giudiziario depositata in data 15 giugno 2021 risulta che si tratta di *“terreni incolti, un casale fatiscente, collabente ed in completo stato di abbandono, un oratorio, un fienile ed altri piccoli edifici, anch'essi abbandonati ed in precario stato di conservazione.”*

Maggiori informazioni riguardo allo stato occupazionale verranno fornite solo ed esclusivamente dal custode Avv. Giovanni Ravenna.

Bologna li 26 novembre 2024

Atto firmato digitalmente  
DAL NOTAIO  
Dott.ssa Raffaella Bonadies

